

COMMUNE D'HEBECOURT

1^{ère} MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

1

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 4 juillet 2017 arrêtant la modification du plan local d'urbanisme.

Le Maire,

NOTICE EXPLICATIVE



Etudes et Conseils en Urbanisme
11, Rue Pasteur - BP 4 - 76 340 BLANGY SUR BRESLE
Tél : 02 32 97 11 91 - Email : courriel@espacurba.fr

La commune d'HEBECOURT met en œuvre une 1^{ère} modification de son plan local d'urbanisme sur plusieurs points :

- protection du patrimoine architectural et naturel,
- modification de l'emplacement réservé n°4,
- intégration des données liées à la gestion des eaux pluviales : évolution des orientations d'aménagement et de programmation,
- actualisation du règlement écrit.

I - JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

Les modifications souhaitées par les élus ne remettent pas en question l'économie générale du PLU en vigueur, au contraire cela permet de préciser la volonté de préserver le cadre de vie et de prévenir des risques d'inondations et d'intégrer les évolutions réglementaires liées aux lois Grenelle et ALUR.

Ainsi, en application de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut donc être utilisée.

II - DESCRIPTION DU PROJET DE MODIFICATION

Les modifications apportées au PLU concernent :

- le zonage,
- le règlement,
- les orientations d'aménagement et de programmation.

II.1 - Le zonage

II.1.1 - Le patrimoine bâti

Dans le cadre de cette modification, les élus ont souhaité renforcer la protection des éléments de patrimoine bâti et naturel présents au cœur de la trame urbaine. Pour cela, une visite de terrain a permis d'identifier les constructions méritant d'être protégées d'une isolation thermique par l'extérieure (par exemple) de manière à maintenir l'aspect des façades à travers les matériaux mais également les modénatures inscrites dans les façades. Des fiches détaillées sont jointes en pièce n°5 de ce dossier de modification justifiant le choix des constructions. Les constructions retenues mais également les murs de clôture sont ainsi identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Article L.151-19 du code de l'urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Le règlement écrit accompagne aussi cette volonté de préserver les façades représentatives de la commune et de la région en indiquant dans l'article 15, lié aux performances énergétiques, que 15.1 - Pour les bâtiments identifiés sur le plan de zonage et protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, l'isolation thermique par l'extérieur est interdite pour la façade principale. Toutefois, l'isolation thermique par l'extérieur est autorisée sur les pignons et les façades-arrières non visibles de l'espace public.

II.1.2 - Le patrimoine naturel

Cette modification du PLU permet également de protéger des arbres remarquables présents dans des propriétés bâties. Ce sont ainsi 5 cèdres, 1 séquoia et 1 chêne qui ont été identifiés et protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Le zonage précise ces éléments du paysage.

Article L.151-23 du code de l'urbanisme

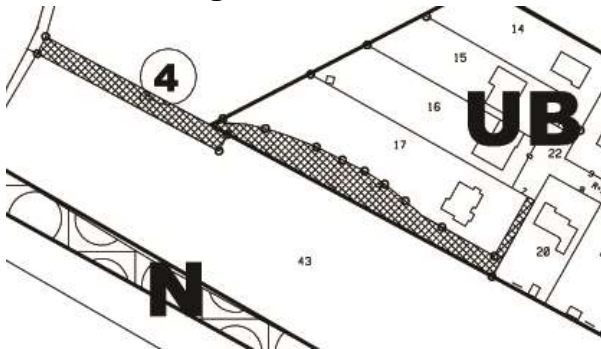
Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

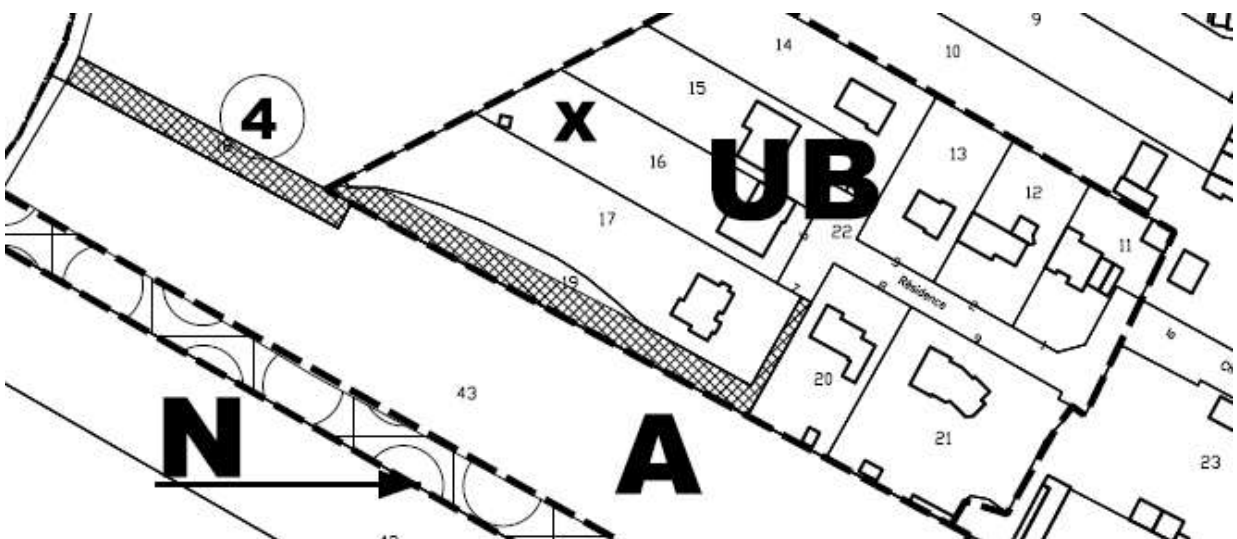
II.1.3 - L'emplacement réservé n°4

Enfin, sur le plan de zonage, l'emplacement réservé n°4 a été modifié. Son tracé a été revu et ne suit plus la délimitation parcellaire mais le véritable tracé du futur cheminement piétonnier. Sa surface est réduite d'environ 285 m².

Extrait du zonage du PLU avant modification



Extrait du zonage du PLU après modification



II.2 - Le règlement écrit

Le règlement écrit est également modifié pour intégrer les évolutions réglementaires liées aux lois Grenelle et ALUR, essentiellement :

- les articles 5 et 14 supprimant les minimums parcellaires et les COS,
- les nouveaux articles 15 et 16 liées aux performances énergétiques et communication.

D'autres articles ont été modifiés suite à l'application du PLU, entré en vigueur : la surface des abris de jardin et les locaux destinés aux vélos.

Les modifications apportées au règlement sont reprises ci-dessous.

Article 5. pour toutes les zones :

- Avant modification du PLU

5.1 - La surface du terrain doit être suffisante pour gérer un assainissement individuel des eaux usées et des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur.

5.2 - Tout lotissement ou division de propriété devra être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, en réservant notamment des possibilités pour l'accès, l'adduction en eau, et à l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.

- Après modification du PLU

Sans objet

Article 11. pour les zones UA, UB, UH, AU, A :

- Avant modification du PLU

11.7.1.12 - Les abris de jardin auront une dimension maximale de 6 m².

- Après modification du PLU

11.7.1.12 - Les abris de jardin auront une dimension inférieure à 20 m².

Cette évolution de 6 à 20 m² permet d'autoriser des projets qualitatifs refusés, au risque de voir s'implanter des abris sans autorisation officielle.

Article 12. pour les zones UB, AU

- Avant modification du PLU

12.3 - Un local vélo devra être prévu.

- Après modification du PLU

12.3 - Un local vélo devra être prévu dans les opérations de logements collectifs.

Cette évolution permet de limiter le local vélo aux opérations de logements collectifs. Imposer un abri vélo dans tous les logements semble difficile, sachant que chacun peut posséder un vélo et le ranger dans son garage.

Article 14. pour toutes les zones :

- Avant modification du PLU

Il n'est pas fixé de C.O.S.

- Après modification du PLU

Sans objet

Article 15, pour les zones urbaines UA, UB et UH :

- Avant modification du PLU

Cet article n'existait pas.

- Après modification du PLU : création de cet article 15

15.1 - Pour les bâtiments identifiés sur le plan de zonage et protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, l'isolation thermique par l'extérieur est interdite pour la façade principale. Toutefois, l'isolation thermique par l'extérieur est autorisée sur les pignons et les façades-arrières non visibles de l'espace public.

Article 15 pour les zones urbaines AUr, A et N :

Il n'a pas été fixé de prescriptions spéciales.

Article 16 pour les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles :

- Avant modification du PLU

Cet article n'existait pas.

- Après modification du PLU : création de cet article 16

16.1 - Des fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

II.3 - Les orientations d'aménagement et de programmation

L'une des OAP a également été revue suite à la réalisation du schéma directeur de gestion des eaux pluviales réalisé par Amiens Métropole. La phase 2 a identifié des ouvrages à réaliser qu'il est nécessaire d'intégrer dans le PLU.

Ainsi, l'OAP définie sur la zone AUr située à l'arrière de la mairie est complétée sur la thématique des eaux pluviales :

- l'exutoire de l'ouvrage hydraulique, à créer sur l'emplacement réservé n°8, devra être géré. Pour cela, un mail planté pourra être réalisé et servir d'espace ludique en dehors des périodes pluvieuses.

L'extrait du schéma direction de gestion des eaux pluviales est joint page suivante.

Réunion de restitution de Phase 2

Ouvrage du PLU

Aménagement d'un trop-plein

- Pour les 2 scénarios : création d'un trop-plein pour évacuer le surplus en dehors des zones d'habitations (événements supra-décennaux)



Présentation du 25 avril 2016



Extrait du schéma directeur de gestion des eaux pluviales



Extrait de l'OAP

- Un ouvrage hydraulique devra également être créé dans la partie Sud de la zone AUr et devra collecter le débit de fuite de la mare située au carrefour de la RD 1001 et de la route de Plachy (cf. croquis ci-dessous). Cet ouvrage pourra être positionné à l'endroit d'une dépression existante. Sa surface d'environ 1 100 m² (avec 826 m² de fond) sera à confirmer après une étude réalisée au titre de la Loi sur l'eau. Une voie d'accès ainsi qu'une aire de retournement devront être prévues pour les services de défense incendie et pour l'entretien.



Extrait du schéma directeur de gestion des eaux pluviales



Extrait de l'OAP

La 2nde OAP définie sur le secteur AUr, créé à l'Est de la RD 1000, a été modifiée de manière à faciliter la faisabilité du futur aménagement.

Des détails ont été ajoutés sur la voirie à créer :

- Voirie interne à créer d'une largeur minimale de 3,50 mètres, équipée d'un trottoir à réaliser sur un seul côté de la voirie. Une aire de retournement sera à créer pour les services et les secours.

La densité est également à modérer suivant le besoin de création de la voirie : suivant les aménagements nécessaires liés aux accès, la densité pourra être plus faible.

CONCLUSION

Cette 1^{ère} modification ne remet pas en cause l'économie générale du PLU de la commune d'HEBECOURT.

Par ailleurs, les modifications apportées au zonage, règlement écrit et OAP ne sont pas de nature à provoquer une incidence sur les zones Natura 2000 présentes en dehors du territoire d'HEBECOURT, le site le plus proche se situant à 10 kms (Etangs et marais du bassin de la Somme) et à 14 kms (réseaux de coteaux et vallée du bassin de la Selle).

Le règlement écrit, le zonage ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation sont modifiés et joint dans ce dossier.